

Maria Cybulska

Problematyka ogólna obrotu
nieruchomościami w nowym
kodeksie cywilnym : [recenzja
artykułu Stefana Breyera
opublikowanego w czasopiśmie
"Nowe Prawo", 1964, nr 12]

Palestra 9/2(86), 68-69

1965

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

**Problematykę ogólną obrotu nieruchomościami
w nowym kodeksie cywilnym**

omawia Stefan Breyer na łamach numeru 12 (1963) „Nowego Prawa”.

Pojęcie nieruchomości w kodeksie cywilnym jest szersze aniżeli pojęcie nieruchomości według art. 3 prawa rzeczowego. Obecnie — obok gruntów — nieruchomością są także budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Nieruchomościami gruntowymi są zatem wszelkie nieruchomości — zarówno rolne, jak i budowlane — niezależnie od tego, czy są zabudowane, czy też nie. Nieruchomości budynkowe natomiast to budynki znajdujące się na nieruchomościach gruntowych, trwale z nimi związane, ale z mocy odrębnych przepisów stanowiące odrębny przedmiot praw i obowiązków. Nieruchomości budynkowe znane już były przepisom dotychczasowym, np. ustawie z dnia 23.V.1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych lub ustawie z dnia 17.II.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach i innych.

Po tych uwagach ogólnych autor przystępuje do omówienia szeregu przepisów, które normują obrót nieruchomościami.

Podstawowym przepisem o przeniesieniu własności rzeczy oznaczonych co do tożsamości jest art. 155 § 1 k.c., który stanowi, że własność takich rzeczy przenosi sama umowa. Umowa taka ma podwójne skutki: obligacyjne i rzeczowe. Od zasady konsensualności przewidziane są jednak wyjątki, gdy dla skutku rzeczowego wymagany jest obok umowy wpis do księgi wieczystej (np. jeżeli chodzi o ustanowienie odrębnej własności lokali).

Stosownie od art. 157 § 1 k.p.c. własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Gdy jednak wbrew temu stronie zawrą umowę takiej treści, to — zdaniem autora — inaczej niż dotychczas „nieważnością” objęta jest tylko ta część czynności, która miała rodzic skutki rzeczowe, utrzymuje się zaś w mocy część obligacyjna umowy.

Artykuł 155 § 1 k.c. nie pozostawia wątpliwości co do tego, że umowa o przeniesienie własności jest umową przyczynową i że przyczyna ta — jako *essentiale negotii* — musi być w treści aktu ujawniona. W związku z tym mogłaby się zrodzić wątpliwość, czy czynność prawna ukryta pod czynnością pozorną będzie nieważna, jeżeli nie ujawnia ona rzeczywistej przyczyny. Interpretacja dawnych przepisów, które nie odbiegają w zasadzie od przepisów k.c., poszła w tym kierunku, że umowa ukryta nie jest nieważna. Artykuł 58 § 1 k.c. wyklądnię tę sankcjonuje.

Przechodząc do umów przedwstępnych, autor podkreśla, że główny akcent położony został na roszczeniu o naprawienie szkody w wypadku, gdy strona uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Niemniej jednak dopuszczone zostało również przeniesienie własności w drodze wyroku zastępującego oświadczenie zobowiązane, jeżeli umowa przedwstępna została zawarta w formie przewidzianej dla umowy przyrzeczonej, a więc w formie aktu notarialnego. Odmienne niż w prawie dotychczasowym zostało unormowane przedawnienie roszczeń — i to zarówno roszczeń o przeniesienie własności, jak i o odszkodowanie — które obec-

nie wynosi rok licząc od daty, w której umowa przyrzeczona miała być zawarta, przy czym jeśli roszczenie o przeniesienie własności zostało oddalone, to termin przedawnienia roszczenia odszkodowawczego należy liczyć od uprawomocnienia się orzeczenia w tym przedmiocie.

Z kolei autor przechodzi do omówienia formy umowy przeniesienia własności nieruchomości, która zgodnie z art. 158 k.c. powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, i to bez względu na to, czy chodzi o umowy zobowiązujące, czy też o umowy przenoszące własność w wyniku istniejącego poprzednio zobowiązania. Brak jest jednak przepisu generalnego, który by stanowił, że również czynności prawne mające bezpośredni związek z przeniesieniem własności nieruchomości wymagają formy notarialnej. W dalszych wywodach autor omawia szereg wypadków, które mogą nastroczać wątpliwości interpretacyjne w zakresie obowiązującej formy, a następnie przechodzi do dalszych problemów. Między innymi autor porusza przeniesienie własności na darczyńcę przez odwołanie darowizny oraz przeniesienie własności działki, na której samoistny posiadacz wznosił budowlę lub inne urządzenie przenoszące wartość działki.

Instytucja obrony obowiązkowej w postępowaniu przygotowawczym

to tytuł artykułu Jerzego Porady zamieszczonego w tymże numerze (12/1964) „Nowego Prawa”.

Wypadki, w których interesy oskarżonego muszą być obligatoryjnie strzeżone przez obrońcę, wymienia — jeśli chodzi o postępowanie sądowe — art. 79 k.p.c. Ma to miejsce mianowicie wówczas, gdy oskarżony nie ukończył 17 lat, jest głuchy lub niemy, a także gdy zachodzi uzasadniona wątpliwość co do jego poczytalności. Ponadto każdy oskarżony musi mieć obrońcę przed sądem wojewódzkim jako pierwszą instancją.

Z mocy ustawy z dnia 28 marca 1958 r. instytucja obrony obowiązkowej została wprowadzona także do postępowania przygotowawczego (art. 80 § 2 k.p.k.).

Na tle obrony obowiązkowej w postępowaniu sądowym zarysowały się różnice poglądów. Prof. Sliwiński wychodzi z założenia, że w wypadkach obrony niezbędnej obrońca musi być ustanowiony, ale nie musi brać udziału w postępowaniu. Cdmienne stanowisko zajęło orzecznictwo sądowe, w myśl którego obrona obowiązkowa polega nie tylko na ustanowieniu obrońcy, ale również na jego koniecznym udziale w postępowaniu (OSN 45/56, 44/56).

Przystępując do omówienia instytucji obrony obowiązkowej w postępowaniu przygotowawczym, autor podkreśla, że art. 80 § 2 k.p.k. — podobnie jak przepisy regulujące tę instytucję w postępowaniu sądowym — nie określa sposobu korzystania przez oskarżonego z pomocy obrońcy obowiązkowego. Jak wiadomo, udział oskarżonego i jego obrońcy w postępowaniu przygotowawczym jest daleko węższy niż w postępowaniu sądowym, gdyż poza czynnościami określonymi w art. 244 § 1 k.p.k. uzależniony jest od uznania organu prowadzącego postępowanie. Powstało więc pytanie, czy o obowiązkowej ustanowieniu obrońcy niezbędnego można mówić dopiero w tej fazie postępowania, w której udział obrońcy jest niezależny od organu prowadzącego postępowanie, czy też przy wszystkich czynnościach, w których udział obrońcy może być dopuszczony. Zdaniem autora przepis art. 80 § 2 k.p.k. nie pozwala na ograniczenie obrony obowiązkowej tylko do czynności określonych w art. 244 § 1 k.p.k., a więc do czynności przy zaznajomieniu się podejrzanego z materiałami śledztwa lub dochodzenia. Obrona obowiązkowa powinna